

NEGOCIO INMOBILIARIO

Análisis Comparativo de Mercado



ING. CIVIL JUAN MARTINEZ CRUZ





MODELO DE NEGOCIO:

RE/MAX
FOCUS

1
Captar propiedades



- **Recuerda…** No es un negocio de **INMUEBLES**, es un negocio de **PERSONAS**.





CAPTAR PROPIEDADES

- Sacar cita.
- Precio correcto $
.

1 Prospectar

2 ACM Tasación

CAPTAR

3 Visita

4 Contrato

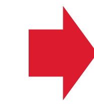
- ABCD.
- Listing



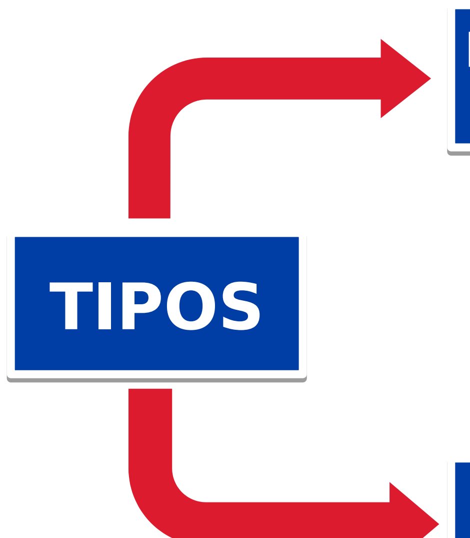


Análisis comparativo de mercado (ACM)

❖ **DEFINICIÓN**



Es un informe que tiene como finalidad calcular el **VALOR COMERCIAL** de un inmueble, similar a una tasación.



TIPOS

MET. COSTO DIRECTO (REPOSICIÓN)

* TERRENOS
* CASAS
* HOTELES
* ETC.

MET. MERCADO

* DEPARTAMENTOS
* STANDS COMERCIALES
* ESTACIONAMIENTOS
* ETC

RE/MAX
FOCUS

DOCUMENTACIÓN:



COPIA LITERAL O CERTIFICADO LITERAL

PU (predio urbano) y HR (Hoja resumen)

C.R.I (Certificado registral inmobiliario)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

MAPAS DE ZONIFICACIÓN





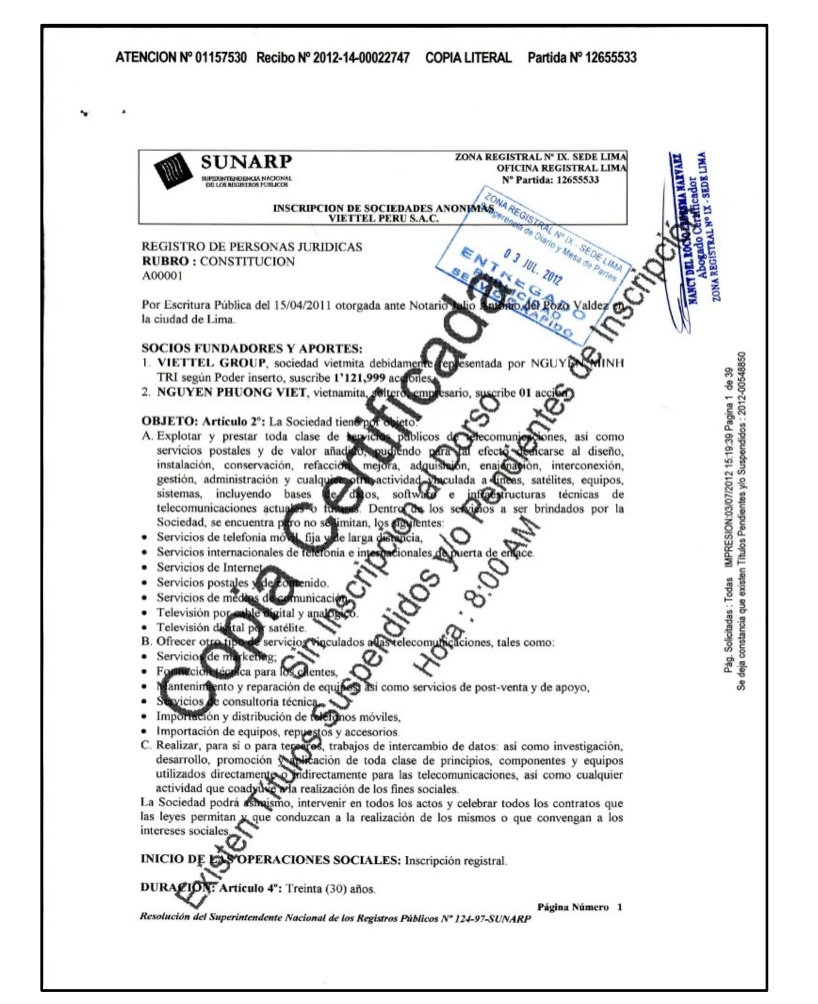
COPIA LITERAL O CERTIFICADO LITERAL

SUNARP.

HISTORIAL DEL INMUEBLE.

ÁREA DEL TERRENO Y DECLARATORIA DE FÁBRICA.

GRAVÁMENES Y CARGAS (hipotecas, embargos, demandas, usufructos, afectaciones judiciales.



ATENCION Nº 01157530 Recibo Nº 2012-14-00022747 COPIA LITERAL Partida Nº 12655533

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
Nº Partida: 12655533

INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
VIETTEL PERU S.A.C.

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : CONSTITUCION
A00001

Por Escritura Pública del 15/04/2011 otorgada ante Notario Julio Antonio del Pozo Valdez en la ciudad de Lima.

SOCIOS FUNDADORES Y APORTES:
1. **VIETTEL GROUP**, sociedad vietmita debidamente representada por NGUYEN MINH TRI según Poder inserto, suscribe **1'121,999** acciones.
2. **NGUYEN PHUONG VIET**, vietnamita, soltero, empresario, suscribe **01** acción.

OBJETO: Artículo 2°: La Sociedad tiene por objeto:

A. Explotar y prestar toda clase de servicios públicos de telecomunicaciones, así como servicios postales y de valor añadido, pudiendo para tal efecto dedicarse al diseño, instalación, conservación, refacción, mejora, adquisición, enajenación, interconexión, gestión, administración y cualquier otra actividad vinculada a líneas, satélites, equipos, sistemas, incluyendo bases de datos, software e infraestructuras técnicas de telecomunicaciones actuales o futuras. Dentro de los servicios a ser brindados por la Sociedad, se encuentra pero no se limitan, los siguientes:
- Servicios de telefonía móvil, fija y de larga distancia,
- Servicios internacionales de telefonía e internacionales de puerta de enlace.
- Servicios de Internet.
- Servicios postales y de contenido.
- Servicios de medios de comunicación.
- Televisión por cable digital y analógico.
- Televisión digital por satélite.

B. Ofrecer otro tipo de servicios vinculados a las telecomunicaciones, tales como:
- Servicios de marketing;
- Formación técnica para los clientes,
- Mantenimiento y reparación de equipos, así como servicios de post-venta y de apoyo,
- Servicios de consultoría técnica,
- Importación y distribución de teléfonos móviles,
- Importación de equipos, repuestos y accesorios.

C. Realizar, para sí o para terceros, trabajos de intercambio de datos: así como investigación, desarrollo, promoción y aplicación de toda clase de principios, componentes y equipos utilizados directamente o indirectamente para las telecomunicaciones, así como cualquier actividad que coadyuve a la realización de los fines sociales.

La Sociedad podrá asimismo, intervenir en todos los actos y celebrar todos los contratos que las leyes permitan y que conduzcan a la realización de los mismos o que convengan a los intereses sociales.

INICIO DE LAS OPERACIONES SOCIALES: Inscripción registral.

DURACION: Artículo 4°: Treinta (30) años.

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 124-97-SUNARP

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
Subgerencia de Diario y Mesa de Partes
03 JUL. 2012
ENTREGADO
SERVICIO RAPIDO

NANCY DEL ROCIO
Abogado Certificador
ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorso
Existen Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:03/07/2012 15:19:39 Pagina 1 de 39
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2012-00548850



PU (predio urbano) y HR (Hoja resumen)

Municipalidad de Santiago de Surco

T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL
(D.S. N° 156-2004-EF)

HR
HOJA DE RESUMEN

ORDEN 4-115-077559

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2015

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CÓDIGO	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL	DNI / RUC

DOMICILIO FISCAL

DISTRITO	CONJUNTO URBANO
SANTIAGO DE SURCO	URB. LOS ROSALES

VÍA	NÚMEROS	EDF./BLK.	DPTO	MZ.	LT./LST.
			Dpto.00101		

DATOS DEL CÓNYUGUE / REPRESENTANTE LEGAL

APELLIDOS Y NOMBRES	DNI

DATOS DEL CONTACTO

TELÉFONOS		CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
4480482			

RELACIÓN DE PREDIOS

CÓDIGO DE PREDIO	UBICACIÓN DE PREDIO	VALÚO PREDIO	% PROPIEDAD	VALÚO PROPIEDAD	VALÚO AFECTO
	AV. LA MERCED No. 1089 Bk. R Dpt. 000002 C.RES VILLA TALANA	66,973.63	100	66,973.63	66,973.63
	AV. LA MERCED No. 1061 Est. 000038 C.RES VILLA TALANA	4,948.36	100	4,948.36	4,948.36

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

BASE IMPONIBLE	TOTAL DE PREDIOS	PREDIOS INAFECTOS	PENSIONISTA
71,921.99	2	0	NO

IMPUESTO ANUAL	CUOTA TRIMESTRAL	FECHA EMISIÓN
200.53	50.13	03/01/2015

IMPORTANTE:
La presente constituye su Declaración Jurada del Impuesto Predial para el presente año. Puede formular sus observaciones hasta el 27 de febrero del 2015, directamente en los Centros de Atención Surcano - CAS.

Municipalidad de Santiago de Surco

T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL
(D.S. N° 156-2004-EF)

PU
PREDIO URBANO

ORDEN 4-115-077559

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2015

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CÓDIGO	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL	DNI / RUC

DATOS DEL PREDIO

CÓDIGO	CONJUNTO URBANO	VÍA	NRO	EDF/BLK.	DPTO.	MZ.	LT.
0121588131		AV. LA MERCED	1089	Blk. R	Dpto.000002		

ESTADO	TIPO	USO	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	% PROPIEDAD	N° COPROPIETARIOS
TERMINADO	DPTO / OFIC. EDIFICIO	CASA HABITACION	PROPIETARIO UNICO	100.00	0

RÉGIMEN ESPECIAL			
INAFECTACIÓN		BENEFICIO TRIBUTARIO	

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

PISO	TIPO DE NIVEL	ANTIGÜEDAD	CATEGORÍAS (1)	CLASIFICACIÓN MATERIAL PREDOM. ESTADO CONSERVACIÓN	VALOR UNITARIO m2	INCREMENTO 5% (2)	VALOR DEPRECIADO %	VALOR DEPRECIADO VALOR S/.	ÁREA CONSTRUIDA m2	ÁREA COMÚN %	ÁREA COMÚN VALOR S/.	VALOR DE CONSTRUCCIÓN S/.
03	PIS	12	CCEDFCC	111	882.56	0.00	3	862.11	60.00	4.70	2,499.53	55,458.33

OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES (4)

DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR S/.
CISTERNA DE CONCRETO ARMADO CON CAPACIDA	1.80	1,032.00
ASFALTO ESPESOR 2"	3.90	191.38
Pista o losa de concreto de 6	5.32	445.91

ÁREA TERRENO m2		VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN S/.	55,458.33
41.72		VALOR OTRAS INSTALACIONES S/.	1,669.38
(3) ARANCEL m2		VALOR DEL TERRENO S/.	9,845.92
236.00		VALÚO TOTAL S/.	66,973.63

MUNICIPALIDAD.

VERIFICACIÓN DE ÁREAS

VERIFICACIÓN DE PROPIEDAD

VERIFICACIÓN DE DIRECCIÓN

ANTIGÜEDAD



C.R.I (Certificado registral inmobiliario)

SUNARP.

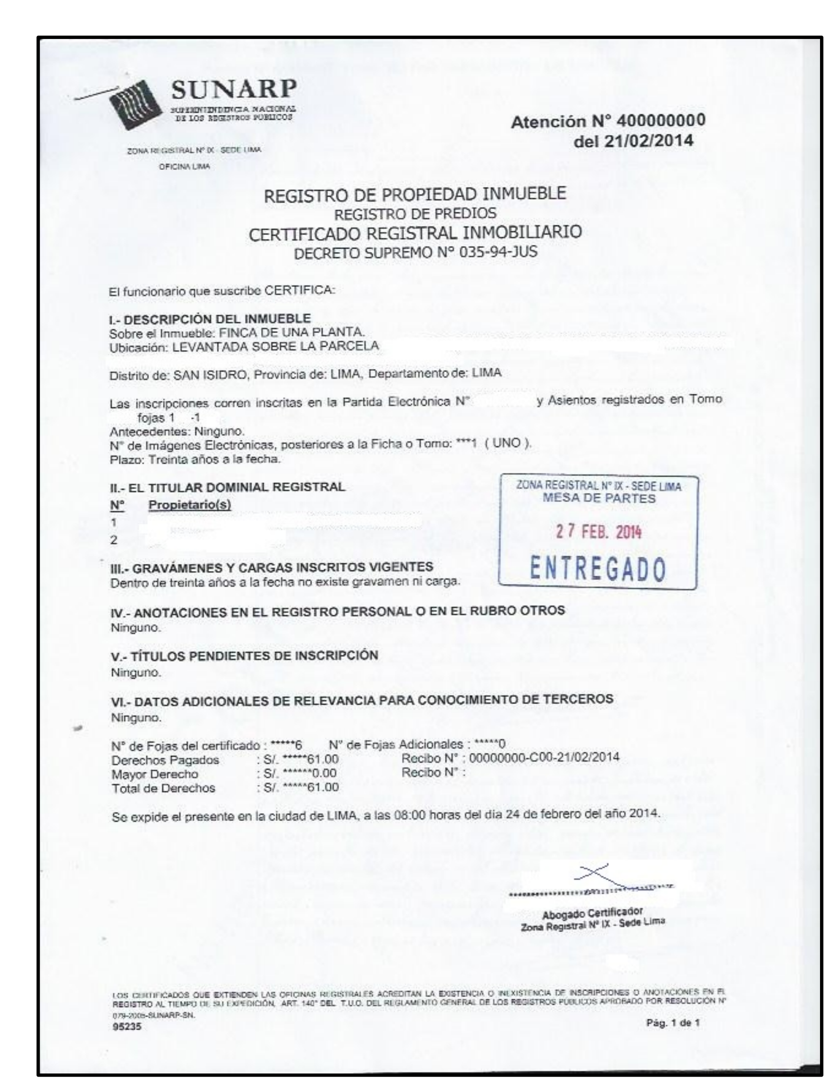
VERIFICA SITUACIÓN ACTUAL .

TITULAR DOMINAL (Actual y anteriores).

GRAVÁMENES Y CARGAS.

TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN.

HISTORIA REGISTRAL – 30 AÑOS.



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA LIMA

Atención N° 400000000
del 21/02/2014

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO
DECRETO SUPREMO N° 035-94-JUS

El funcionario que suscribe CERTIFICA:

I.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Sobre el Inmueble: FINCA DE UNA PLANTA.
Ubicación: LEVANTADA SOBRE LA PARCELA

Distrito de: SAN ISIDRO, Provincia de: LIMA, Departamento de: LIMA

Las inscripciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° y Asientos registrados en Tomo fojas 1 -1
Antecedentes: Ninguno.
N° de Imágenes Electrónicas, posteriores a la Ficha o Tomo: ***1 (UNO).
Plazo: Treinta años a la fecha.

II.- EL TITULAR DOMINIAL REGISTRAL

N°	Propietario(s)
1	
2	

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
MESA DE PARTES
27 FEB. 2014
ENTREGADO

III.- GRAVÁMENES Y CARGAS INSCRITOS VIGENTES
Dentro de treinta años a la fecha no existe gravamen ni carga.

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS
Ninguno.

V.- TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN
Ninguno.

VI.- DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS
Ninguno.

N° de Fojas del certificado : *****6 N° de Fojas Adicionales : *****0

Derechos Pagados	: S/. *****61.00	Recibo N° : 00000000-C00-21/02/2014
Mayor Derecho	: S/. ******0.00	Recibo N° :
Total de Derechos	: S/. *****61.00	

Se expide el presente en la ciudad de LIMA, a las 08:00 horas del dia 24 de febrero del año 2014.

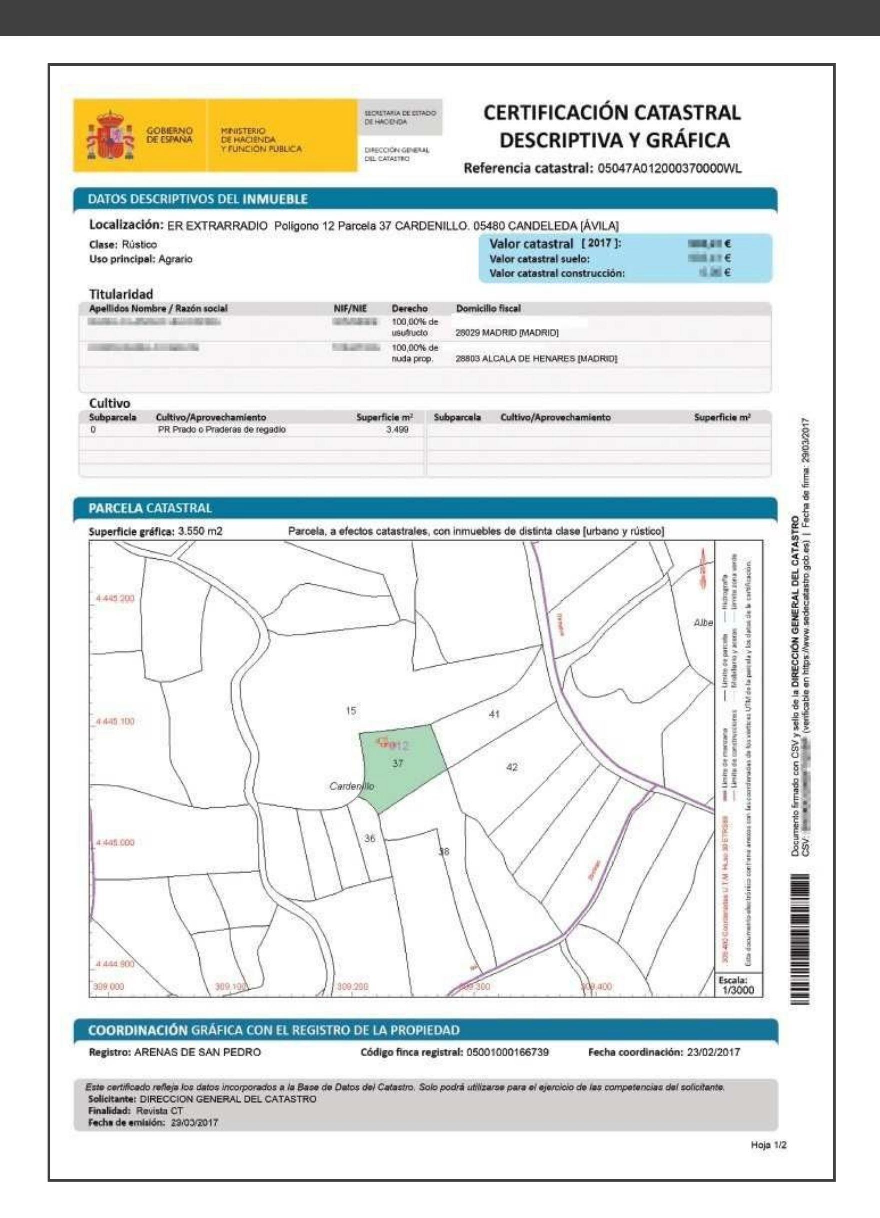
Abogado Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN. ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 079-2005-SUNARP-SN.
95235

Pág. 1 de 1



PARÁMETROS URRBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 05047A012000370000WL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: ER EXTRARRADIO Polígono 12 Parcela 37 CARDENILLO. 05480 CANDELEDA [ÁVILA]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2017]: [illegible] €
Valor catastral suelo: [illegible] €
Valor catastral construcción: [illegible] €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[illegible]	[illegible]	100,00% de usufructo	28029 MADRID [MADRID]
[illegible]	[illegible]	100,00% de nuda prop.	28803 ALCALA DE HENARES [MADRID]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m²
0	PR Prado o Praderas de regadío	3.499			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.550 m2 — Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ARENAS DE SAN PEDRO — **Código finca registral:** 05001000166739 — **Fecha coordinación:** 23/02/2017

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO
Finalidad: Revista CT
Fecha de emisión: 29/03/2017

Hoja 1/2

MUNICIPALIDAD.

LOTES MÍNIMOS NORMATIVOS.

ALTURA DE CONSTRUCCIÓN.

% ÁREAS LIBRES.

MIX (ESTACIONAMIENTOS).

ZONIFICACIÓN.



MAPAS DE ZONIFICACIÓN

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO
PLANDET
PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL DE TRUJILLO

MUNICIPALIDAD.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANO.

CODIFICACIÓN POR COLORES.

IDENTIFICA ZONAS DE ACUERDO AL USO PERMITIDO.

REF. PARÁMETROS E ÍNDICE DE USOS.





COMPARAR PARA VALORAR

P. SUJETO

COMPARABLES

URB. CALIFORNIA

ACM

❖ Lo más importante al hacer una valorización serán los comparables que elijas.

LOS COMPARABLES SON OTROS INMUEBLES, LO MÁS:

- ✔ Cercano en ubicación.
- ✔ Parecido en características.



VALORIZAR la propiedad antes del ABC

$

- Saber que tan cerca o lejos está la expectativa del cliente con respecto al valor comercial de la propiedad.



PERMITE ANTICIPAR ESTRATEGIAS



- Lo ideal es que el precio de venta se encuentre entre el valor comercial y el valor de realización inmediata.





ACM - TERRENOS

FUTURE

NIGHT HERON LANE

BLUE HERON LANE

HERON LAKE DRIVE

GATE

HERON LAKE

BEDICO PARKWAY

FUTURE

RE/MAX
FOCUS



TERRENOS – CRITERIOS

01 Ubicación
- ❑ Avenida
- ❑ Calle
- ❑ Parque
- ❑ Esquina

02 Forma
- ❑ Regular
- ❑ Irregular

1 2 3

03 Entorno
- ❑ Socioeconómico
- ❑ Zonificación

04 Extensión
- ❑ Tamaños de terrenos Urbanos, Agrícolas, Industriales.



CASO PRACTICO 01

TERRENOS





VALOR COMERCIAL

Valor de realización inmediata (VRI)

El valor de una propiedad no es único, si no que su precio se ubica en un rango.

Ese rango se obtiene disminuyendo 10% de su valor comercial.



VC = $ 110,000

10% = $ 11,000

VRI = $ 110,000 - $ 11,000 =

$ 99,000





ACM (Análisis Comercial de Mercado

1

En REMAX Focus se realiza la VALORIZACIÓN en excel. Solo hay que ingresar los datos correctos.

2

Realiza la VALORIZACIÓN del inmueble previo a la visita. Llevarla impresa o presentarla virtualmente, pero no regales tu trabajo.






- ✔ Busca los mejores comparables:
- • Con los más cercanos y parecidos.
- • No puedes engañarte con la Valorización.
- ✔ Tomar información de una fuente seria.
- ✔ Un buen ACM servirá para el momento de negociar la oferta.





ACM - casas

RE/MAX
FOCUS



CASAS – HOTELES – EDIFICIOS, ETC

TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS

RE/MAX
FOCUS



❖ VARIABLES:

- AT: Área de terreno.
- AT: Área Techada.
- AL: Área Libre.
- AO: Área Ocupada.

❑ Áreas Libres:
Balcones, Terrazas,
Patios y Azotea/Aires



COSTO PROMEDIO DE m2 DE CONSTRUCCIÓN

- **NORMAL** (agua fría, baños estándares, cerámica, ladrillo, tarrajeo con pintura, etc.) → 350 dol/m2
- **BUENO** (agua caliente, baños nacionales, ladrillo, porcelanato estándar o parquet, ladrillo) → 400 dol/m2









COSTO PROMEDIO DE m2 DE CONSTRUCCIÓN

- **DE PRIMERA** (agua caliente, baños importados, porcelanato importado o parquet de primera, concreto, mamparas, cocina de granito, etc.) → 500 dol/m2

- **DE LUJO** (agua caliente, baños decorados importados, porcelanato de lujo, concreto, cocina de granito o mármol, vidrios con diseño en ventanas y ... etc.) → 600 dol/m2







CASO PRACTICO 02

CASAS



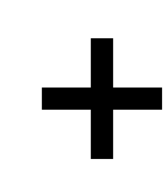


ACM - departamento



DEPARTAMENTOS

AREA TECHADA + **AREA LIBRE**



ESTACIONAMIENTO
DEPÓSITO
TENDAL





❖ VARIABLES:

- AT: Área Techada.
- AL: Área Libre.
- AO: Área Ocupada.

❑ <u>Áreas Libres:</u>
Balcones, Terrazas,
Patios y Azotea/Aires

RE/MAX
FOCUS



DEPARTAMENTOS – CRITERIOS

01 Entorno

- Socioeconómico
- Parque

02 Edad

- Regular
- Irregular

03 Infraestructura

- Con Ascensor
- Sin Ascensor

04 Extensión

- Minidepartamentos
- Gran Dimensión





CASO PRACTICO 03

DEPARTAMENTOS





¡GRACIAS!



